

БЕЛОРУССКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ
И СОЦИАЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

КАФЕДРА УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ДОПУЩЕН К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ Т.В. Борздова

«__» _____ 2014 г.

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА

Выполнила
студентка 4-го курса
специальности «Менеджмент»

_____ Е. Н. Хохлун

Научный руководитель
старший преподаватель
кафедры управления недвижимостью

_____ Н.А. Устюшенко

Рецензент
начальник отдела консалтинга
и аналитики ГК «Твоя столица»

_____ А.А. Астрейко

Ответственный за нормоконтроль
старший преподаватель

_____ Н.А. Устюшенко

Минск 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФУНЦКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	7
1.1 Рынок недвижимости: основные понятия и характеристики	7
1.2 Первичный и вторичный рынок жилья.....	12
1.3 Способы приобретения жилья	17
ГЛАВА 2 ОБЗОР ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МИНСКА	27
2.1 Анализ рынка жилой недвижимости города Минска.....	27
2.2 Объем и структура предложения первичного рынка жилья в городе Минске.....	31
2.3 Ценовой обзор первичного рынка жилья города Минска	37
ГЛАВА 3 ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ ГОРОДА МИНСКА.....	42
3.1 Разработка классификации жилья первичного рынка жилой недвижимости.....	42
3.2 Тенденции в государственном регулировании рынка жилья города Минска	45
3.3 Перспективы развития первичного рынка жилой недвижимости города Минска	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	57
СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ НАУЧНЫХ РАБОТ АВТОРА ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ А Классификация и балльность новостроек	63
ПРИЛОЖЕНИЕ Б Список введенных новостроек в городе Минске за 2013 год	68
ПРИЛОЖЕНИЕ В Новая классификация жилья.....	70

ВВЕДЕНИЕ

Одним из главных показателей развития в стране нормальных рыночных отношений является состояние рынка недвижимости, так как это существенная составляющая любой национальной экономики.

Недвижимость – важнейшая часть мирового богатства. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как субъекты экономической деятельности для осуществления любой уставной деятельности должны иметь (или арендовать) необходимые помещения. Важность отечественного рынка недвижимости как сектора экономики подтверждается высоким уровнем доходов, поступающих в бюджет от первичной продажи, сдачи в аренду государственной и муниципальной недвижимости (в том числе земли), поступлением сборов в бюджет налогов от недвижимости и сделок с ней [2, с. 3].

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от принятия инвестиционных решений, базирующихся на его исследовании и анализе. С одной стороны, специалисты, работающие в области недвижимости, особенно аналитики, сталкиваются с трудностями и невозможностью корректной и однозначной формализации экономических взаимосвязей на рынке недвижимости. С другой же – недостаточная разработка теории анализа рынка недвижимости и перенос технологий, применяемых на других рынках (разработанных в другой рыночной среде), могут привести к существенным ошибкам и даже к кризисам на рынке недвижимости.

Каждый конкретный рынок недвижимости: рынок земельных участков, рынок жилой недвижимости, рынок коммерческой недвижимости – развивается самостоятельно, так как опирается на собственную законодательную и нормативную базу, может быть подвергнут дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре, поскольку приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, и моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

В 2006-2012 годах в Беларуси построено 36,2 млн. кв. метров жилья. Благодаря этому жилищные условия улучшили свыше 300 тыс. семей – более 1млн. человек. Около 60 процентов жилья (21,7 млн. кв. метров) построено

гражданами с государственной поддержкой. По итогам 2010 года Беларусь заняла лидирующее положение среди государств-участников Содружества Независимых Государств по вводу жилья (699 кв. метров на 1 тыс. жителей) и второе место по обеспеченности жильем (24,6 кв. метра на человека) [18].

Это стало возможным в результате наращивания выпуска строительных материалов и оборудования, разработки широкого перечня типовых проектов и проектов повторного применения для строительства жилья типовых потребительских качеств, увеличения мощностей строительных организаций, применения разнообразных форм финансовой и организационной поддержки граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий.

В настоящее время не решены проблемы своевременного отселения семей из ветхого жилья и обеспечения жильем граждан, имеющих право на получение жилых помещений социального пользования государственного жилищного фонда. В очереди на получение жилых помещений социального пользования состоит около 20 тыс. семей. В полной мере не решены проблемы технической эксплуатации жилья и жилищных отношений в условиях преобладающей частной собственности на жилые помещения. Назрела необходимость концентрации государственных финансовых ресурсов на максимально эффективном строительстве жилых помещений для льготных категорий граждан на условиях дифференцированного подхода к определению групп населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий с государственной поддержкой. Требуется ускорить строительство квартир и жилых домов для многодетных семей [18].

Таким образом, актуальность выбранной темы говорит сама за себя, квартирный вопрос появился задолго до борьбы за энергетические и природные ресурсы, до изобретения компьютерных и нано-технологий. Человек всегда нуждался в крыше над головой. Недвижимость всегда являлась одной из самых актуальных тем в мировой экономике.

Целью дипломной работы является определение тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости в городе Минске.

В ходе изучения данной темы, необходимо решить следующие задачи:

- описать сущность рынка недвижимости и особенности функционирования рынка жилья;
- рассмотреть сегментацию рынка жилой недвижимости;
- описать функционирование и определить взаимосвязь первичного и вторичного рынка жилья;
- выявить наиболее распространенные способы приобретения жилья, их отличия, преимущества и недостатки в Республике Беларусь;

- провести обзор первичного рынка жилья города Минска, проанализировав основные факторы, действующие на рынок.

Для решения поставленных задач в ходе написания дипломной работы применялся комплекс взаимодополняющих методов исследования: методы теоретического анализа литературы по исследуемой проблеме; методы изучения, обобщения и анализа опыта существующих результатов практики на рынке жилой недвижимости; метод сравнения (при изучении сходств, различий в способах приобретения жилья) и другие.

Объектом исследования является первичный рынок жилой недвижимости города Минска.

Предметом исследования являются перспективы развития первичного рынка жилой недвижимости в городе Минске, на примере ипотечного кредитования, путем проведения анализа текущих изменений в законодательстве.

Данная дипломная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованных источников. Во введении аргументируется актуальность выбранной темы дипломной работы, излагаются цель и задачи, которые были решены в ходе написания. В первой главе дипломной работы рассмотрены общетеоретические вопросы, а также даны определения основных терминов. Во второй главе проведен обзор первичного рынка жилья города Минска. В третьей главе определены тенденции развития первичного рынка жилья в перспективе на будущее. В заключении представлены основные результаты дипломной работы и сделаны соответствующие выводы. В данной работе в качестве информационной базы использовались интернет-источники группы компаний «Твоя столица», также статистические данные компании из Обзора рынка недвижимости города Минска за 2013 год, законодательные нормативные акты Республики Беларусь, различные учебные пособия и периодические издания.

В ходе исследования были получены следующие результаты: введение новой классификации жилой недвижимости, которая упрощает работу сотрудников риэлтерских организаций города Минска, позволяет систематизировать информацию о действующем спросе и предложении, и которая на данный момент используется в агентстве недвижимости «Твоя столица».

Материалы исследования прошли апробацию на XVII Международной научно-практической конференции молодых ученых 17-18 апреля 2014 года в секции «Современные тенденции рынка недвижимости Республики Беларусь». Тезисы доклада под названием «Девелопмент в Республике Беларусь» были опубликованы в сборнике материалов конференции.